

MERCATO IMMOBILIARE
IN ITALIA

Outlook Q1 2025

Indice dei contenuti

03 Outlook Economico

07 Sostenibilità: obiettivo classe energetica E entro il 2030

09 Investimenti Real Estate

11 Residenziale

12 Uffici

14 Industriale e Logistico

16 Commerciale

18 Turistico-Ricettivo

Attraverso lo studio ed il monitoraggio del mercato immobiliare, sempre tenendo bene a mente il contesto socio-economico in cui ci si muove, è possibile fotografare lo stato attuale e stimare i prossimi trend.

Da una posizione di Market Supervisor, si analizza di seguito l'evoluzione economica osservata nei principali settori del Real Estate.



Italia ed Eurozona nel 2025: tra riforme attese e incognite globali



L'economia mondiale si trova ad affrontare un periodo di crescita moderata e sfide significative; secondo il Fondo Monetario Internazionale (FMI), **la crescita globale è prevista al 3,3% sia per il 2025 che per il 2026**, leggermente al di sotto della media storica del 3,7% registrata tra il 2000 e il 2019. Questo rallentamento è attribuibile a diversi fattori, tra cui tensioni commerciali, politiche protezionistiche e incertezze geopolitiche.

Nel primo trimestre del 2025, l'economia mondiale ha mostrato segnali di resilienza nonostante le sfide persistenti. Secondo l'Organizzazione per la Cooperazione e lo Sviluppo Economico (OCSE), **il Prodotto Interno Lordo (PIL) globale è cresciuto del 3,2%** nella seconda metà del 2024, con una **previsione di crescita del 3,3% sia per il 2025 che per il 2026**. Tuttavia, recenti indicatori suggeriscono un possibile rallentamento, con un indebolimento della fiducia tra imprese e consumatori in alcune economie chiave. L'inflazione rimane una preoccupazione centrale per molte economie sebbene si siano osservati segnali di moderazione, le pressioni inflazionistiche persistono, influenzate da fattori come le tensioni geopolitiche e le interruzioni nelle catene di approvvigionamento.

Nell'Eurozona, la crescita economica ha subito una lieve decelerazione; secondo le proiezioni di marzo 2025 della Banca Centrale Europea (BCE), il PIL reale dovrebbe aumentare dello 0,9% nel 2025, con un rafforzamento all'1,2% nel 2026 e all'1,3% nel 2027. Queste stime rappresentano una revisione al ribasso rispetto alle previsioni precedenti, riflettendo le incertezze economiche attuali.

Per quanto riguarda l'inflazione, la BCE prevede una moderazione nel 2025, con **un ritorno verso l'obiettivo del 2% entro il 2026-2027**, grazie all'attenuazione delle pressioni sui costi e all'effetto delle precedenti decisioni di politica monetaria.

In uno scenario macroeconomico così complesso, il mercato del lavoro nell'Eurozona ha mostrato una certa stabilità con un tasso di disoccupazione medio previsto pari al 6,3% nel 2025, con una leggera diminuzione entro il 2027.

L'economia italiana ha registrato una crescita modesta nel 2024, con un **aumento del PIL dello 0,5%**, inferiore all'obiettivo governativo dell'1%. Le previsioni per il 2025 indicano una **crescita dello 0,9%, secondo l'OCSE**, mentre il governo italiano punta all'1,2%. Queste discrepanze evidenziano le incertezze legate alle prospettive economiche del paese. Un segnale positivo proviene dal mercato del lavoro: **a febbraio 2025, il tasso di disoccupazione è sceso al 5,9%**, il livello più basso dal 2007, con la creazione di 47.000 nuovi posti di lavoro. Tuttavia, la fiducia di imprese e consumatori ha subito un calo a marzo, riflettendo preoccupazioni riguardo alle prospettive economiche future.

L'Italia ha incontrato difficoltà nell'accelerare la spesa dei fondi di recupero dell'Unione Europea; a dicembre 2024 erano stati utilizzati circa 63,9 miliardi di euro dei 122 miliardi ricevuti dal 2021, rappresentando solo il 45% dei fondi disponibili. Questo ritardo potrebbe ostacolare progetti chiave e influenzare negativamente la crescita economica nel prossimo biennio.

Le **recenti tariffe imposte dagli Stati Uniti** potrebbero avere un impatto significativo sulle aziende italiane, soprattutto nei settori farmaceutico, della moda e nel settore alimentare. A tal proposito Confindustria ha espresso preoccupazione, sottolineando la necessità di negoziati europei per prevenire ulteriori escalation che possano ulteriormente frenare e portare flessioni nei mercati.

Guardando al futuro, l'economia italiana affronta diverse sfide, tra cui la necessità di accelerare la spesa dei fondi di recupero dell'UE, affrontare le tensioni commerciali internazionali e migliorare la fiducia di imprese e consumatori. La realizzazione efficace dei progetti finanziati dall'UE e l'implementazione di riforme strutturali saranno cruciali per stimolare la crescita economica e garantire la sostenibilità fiscale.

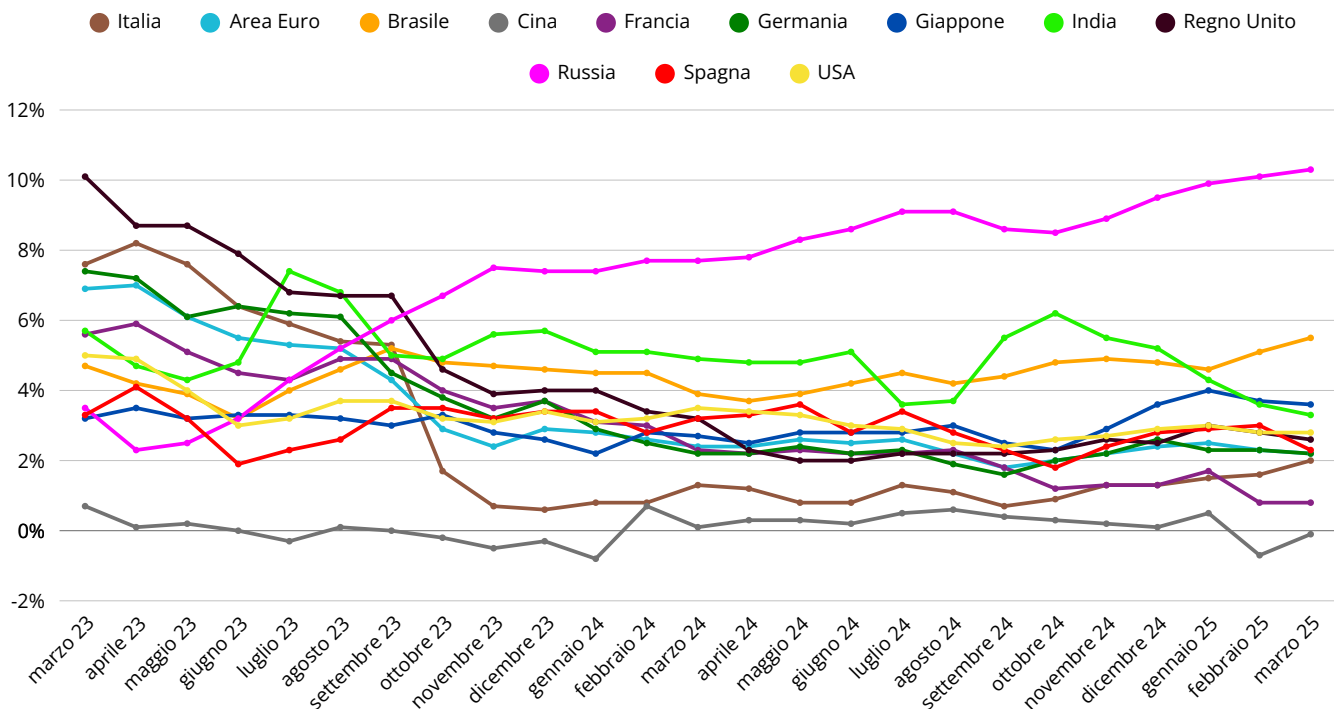
Il panorama economico globale per il 2025 presenta una crescita moderata, con differenze significative tra le varie regioni. **Mentre gli Stati Uniti mostrano una crescita solida, l'Eurozona e l'Italia affrontano sfide più complesse.** Le tensioni commerciali, le politiche protezionistiche e le incertezze geopolitiche continuano a rappresentare rischi per l'economia mondiale. Per sostenere una crescita sostenibile e inclusiva nel lungo termine sarà fondamentale per i governi l'adozione di **politiche economiche flessibili** e l'implementazione di **riforme strutturali**.



Dall'analisi dei tassi emerge che, per la maggior parte delle economie avanzate, **i tassi d'inflazione seguono un trend in flessione dal 2022**. Nello specifico per l'**Italia** l'inflazione media registrata risulta passata dall'1,9% del 2021 all'8,2% del 2022, al 5,7% del 2023 fino all'1% registrata nel 2024. Nei primi tre mesi del 2025, i tassi di inflazione in Italia sono tornati a salire, registrando una **media pari all'1,7%** pur attestandosi al di sotto del tasso di inflazione medio registrato nei Paesi dell'Area Euro (2,2%).

Di seguito si riporta il trend dell'inflazione nelle principali economie mondiali degli ultimi 24 mesi.

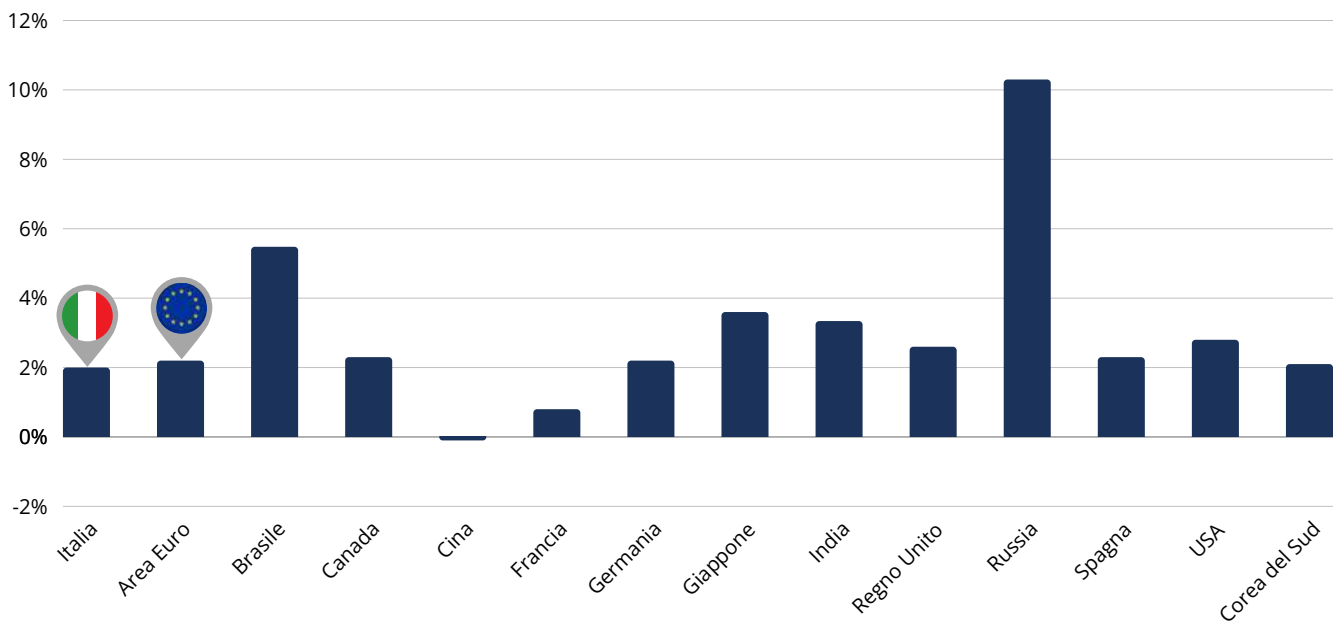
TASSI DI INFLAZIONE - RILEVAZIONI TRIMESTRALI 1Q2023>1Q2025



Fonte: elaborazioni Protos su dati www.fxempire.it

Nello scenario Macroeconomico globale sono da segnalare i valori registrati in paesi che registrano ormai da anni elevati tassi inflazionistici come l'**Argentina** (passati da quasi il 300% ad aprile 2024 al 55,9% di marzo 2025), **Turchia** 39,05, **Cuba** 24,02% ed **Egitto** 13,60%.

TASSI DI INFLAZIONE - MARZO 2025



Fonte: elaborazioni Protos su dati www.fxempire.it

Nel 2025, la Banca Centrale Europea (BCE) ha proseguito nel suo ciclo di riduzione dei tassi di interesse, attuando sei **tagli consecutivi da 25 punti base** ciascuno. L'ultimo intervento, avvenuto il 6 marzo, ha portato il tasso sui depositi al 2,50%, il tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali al 2,65% e quello sui prestiti marginali al 2,90%. Questa politica monetaria meno restrittiva mira a stimolare la crescita economica in un contesto di persistente debolezza dell'attività economica nell'Eurozona.

L'inflazione nell'area euro ha mostrato segnali di stabilizzazione, attestandosi al **2,4% a dicembre 2024**. Tuttavia, l'inflazione core, influenzata principalmente dai servizi, rimane elevata al 2,7%. Le proiezioni della BCE indicano un'**inflazione media del 2,3% nel 2025**, con un ulteriore calo previsto all'1,9% nel 2026, avvicinandosi così all'obiettivo del 2%.

Le prospettive economiche per l'Eurozona sono state riviste al ribasso, con una **crescita del PIL prevista allo 0,9% per il 2025, all'1,2% per il 2026 e all'1,3% per il 2027**. Queste revisioni riflettono la diminuzione delle esportazioni e la continua debolezza degli investimenti, influenzate dall'elevata incertezza sulle politiche commerciali e economiche.

La presidente della BCE, **Christine Lagarde**, ha sottolineato che le future decisioni di politica monetaria dipenderanno dai dati economici disponibili, adottando un approccio riunione per riunione. Ha inoltre indicato che, se i dati suggeriranno la necessità di una pausa nei tagli dei tassi, la BCE agirà di conseguenza.

Alcuni analisti prevedono che il tasso sui depositi potrebbe essere ulteriormente ridotto fino all'1,5% entro la fine del 2025, qualora le condizioni economiche lo richiedano.

Sostenibilità: obiettivo classe energetica E entro il 2030

Negli ultimi anni, l'**efficienza energetica** ha assunto un ruolo sempre più centrale nel mercato immobiliare italiano. La crescente attenzione verso la **sostenibilità ambientale**, unitamente agli incentivi governativi e all'aumento della consapevolezza dei consumatori, ha spinto venditori e acquirenti a privilegiare immobili con migliori prestazioni energetiche.

Secondo recenti studi di settore, circa il 34% dei venditori italiani prende in considerazione solo immobili che rientrano nelle classi energetiche A, B, C o D. Questa tendenza riflette una chiara evoluzione della domanda, dove il valore di un'abitazione non è più determinato esclusivamente dalla posizione e dalle dimensioni, ma anche dalla sua efficienza energetica.

L'importanza dell'efficientamento non si limita all'interesse di chi vende e compra, ma riguarda anche i proprietari che già possiedono un immobile. Il 75% dei proprietari in Italia ha dichiarato di aver già effettuato, o di essere intenzionato a effettuare, interventi di miglioramento energetico. Questi lavori includono l'installazione di infissi a doppio vetro, l'adozione di impianti di riscaldamento più efficienti, l'isolamento termico degli edifici e l'integrazione di fonti di energia rinnovabile come i pannelli solari.

Gli **incentivi statali**, tra cui il Superbonus 110% (pur con le recenti modifiche e riduzioni), hanno svolto un ruolo determinante nel promuovere la **riqualificazione energetica del patrimonio edilizio italiano**. Tuttavia, anche senza questi incentivi, il risparmio sulle bollette energetiche rappresenta una motivazione concreta per investire in soluzioni sostenibili. Un'abitazione con un'alta efficienza energetica garantisce costi di gestione inferiori nel lungo periodo e aumenta sensibilmente il suo valore di mercato.

Un aspetto fondamentale della transizione energetica in corso è l'obiettivo, stabilito a livello europeo, di garantire che tutti gli edifici residenziali raggiungano almeno la **classe energetica E entro il 2030**.

Questo traguardo impone una serie di adeguamenti e interventi di riqualificazione, specialmente per il patrimonio edilizio più datato, che rappresenta una parte significativa degli immobili presenti in Italia. Per raggiungere questo obiettivo, sarà necessario un maggiore impegno da parte di enti pubblici e privati, con l'introduzione di **misure di sostegno finanziario e semplificazioni burocratiche** per favorire le ristrutturazioni energetiche.

L'attenzione crescente verso il tema si inserisce in un contesto europeo più ampio, in cui le direttive dell'Unione Europea mirano a ridurre le emissioni e a migliorare le prestazioni energetiche degli edifici. Entro il 2030, molti paesi membri, inclusa l'Italia, dovranno adeguare il proprio parco immobiliare a standard più rigorosi, spingendo ulteriormente la domanda verso edifici a basso consumo.





Le città italiane più dinamiche dal punto di vista immobiliare, come **Milano, Roma e Firenze**, stanno già registrando un crescente interesse per le abitazioni di nuova costruzione con certificazioni energetiche elevate. Tuttavia, anche il mercato delle ristrutturazioni è in fermento, con una forte domanda di interventi volti a migliorare l'efficienza delle abitazioni esistenti.

L'interesse per l'efficienza energetica degli immobili è aumentato del 4% nel 2024, riflettendosi nella **crescita delle compravendite di trilocali in classe C (+32%), D (+10%) ed E (+16%)** rispetto all'anno precedente. Tuttavia, il maggior numero di transazioni riguarda ancora immobili in classe G. L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è sempre più considerato dagli acquirenti (+9%) come uno strumento utile per orientarsi verso abitazioni meno energivore.

In termini di investimenti, lo scenario più ambizioso prevede investimenti medi di 14,5 miliardi di euro annui nel settore residenziale e 8 miliardi nel non residenziale, con un potenziale risparmio di 91.000 GWh/anno al 2035 e un aumento del 22% del giro d'affari rispetto allo scenario *business as usual*.

In definitiva, il mercato immobiliare italiano sta attraversando una fase di trasformazione in cui **l'efficienza energetica non è più solo un'opzione**, ma un criterio determinante nelle scelte di investimento e acquisto. Le tendenze attuali suggeriscono che questa sensibilità continuerà a crescere, spingendo sempre più attori del settore a puntare su soluzioni che garantiscano **sostenibilità, risparmio** e maggiore **valore patrimoniale** degli immobili.

2025: un anno di consolidamento per il real estate italiano

Il mercato immobiliare italiano ha mostrato segnali di ripresa nel 2024, con un **incremento degli investimenti del 56%** rispetto all'anno precedente, raggiungendo un volume complessivo di circa **9,85 miliardi di euro**. Questo risultato è stato particolarmente influenzato dalla performance del quarto trimestre, che ha contribuito con circa 3,4 miliardi di euro, evidenziando una crescita del 30% rispetto al trimestre precedente e allo stesso periodo del 2023. Il trend positivo è proseguito nei primi mesi del 2025, indicando una crescente fiducia degli investitori nel settore.

Un segmento in forte crescita è quello dello **student housing**; ad esempio, Proprium Capital Partners ha annunciato un investimento di 100 milioni di dollari per sviluppare strutture a Milano e Padova, capaci di ospitare oltre 1.600 studenti. Questa tendenza è alimentata dalla crescente domanda di soluzioni abitative moderne e accessibili nelle principali città universitarie italiane.

La **riconversione degli immobili** ha acquisito maggiore rilevanza, con numerosi operatori che trasformano edifici destinati a uffici in residenze o strutture ricettive, soprattutto nelle grandi città dove la domanda di soluzioni abitative di qualità rimane elevata. Il settore degli uffici ha visto un aumento significativo dei capitali investiti, così come l'*hospitality* e le asset class alternative. In particolare, l'interesse per gli uffici di grado A e per le strutture alberghiere è stato trainato dalla ricerca di rendimenti stabili e dalla crescente domanda turistica.

Secondo le previsioni, il mercato immobiliare italiano continuerà a crescere nel 2025. Si stima che le transazioni residenziali aumenteranno dell'8%, passando da 720.000 nel 2024 a 760.000 nel 2025, segnando un incremento del 36% rispetto ai livelli del 2020. Inoltre, il valore totale delle transazioni immobiliari dovrebbe superare i **140 miliardi di euro**, consolidando l'Italia come una delle principali destinazioni per gli investitori immobiliari in Europa.

Le principali città italiane stanno registrando aumenti significativi dei prezzi degli immobili.

A **Milano**, ad esempio, si prevede un incremento di oltre 300 euro al metro quadro, portando il valore medio da 5.400 euro a più di 5.700 euro al metro quadro. **Bologna** vedrà un aumento da 3.600 a oltre 3.870 euro al metro quadro, mentre a **Firenze e Verona** si attendono aumenti superiori ai 200 euro al metro quadro, con quotazioni previste sopra i 4.500 euro e 2.840 euro al metro quadro, rispettivamente. Nel Sud Italia, **Bari** registrerà un aumento del 4%, attestandosi oltre i 2.200 euro al metro quadro. **Venezia, Torino e Napoli** vedranno un incremento medio del 3%, con Napoli che supererà per la prima volta la soglia dei 3.000 euro al metro quadro. **Roma**, invece, avrà un incremento più contenuto, rimanendo nelle ultime posizioni in termini di crescita dei prezzi. Infine, dopo anni di predominanza di Milano, si osserva un crescente interesse verso il mercato immobiliare di Roma dove gli investitori vengono attratti da prezzi competitivi e da iniziative di riqualificazione urbana.



Il 2025 si preannuncia come un anno di consolidamento per il mercato immobiliare italiano, con un **aumento dell'interesse da parte degli investitori internazionali**. La compressione dei rendimenti, attesa nella seconda metà dell'anno, non sembra scoraggiare l'afflusso di capitali, con particolare attenzione rivolta ai comparti del living e della logistica. Lo *student housing* si conferma un segmento maturo e strategico, mentre la logistica prosegue nel suo ruolo di pilastro del mercato immobiliare. Parallelamente, l'ospitalità continua la sua traiettoria di crescita, trainata dall'ingresso di nuove catene internazionali e dall'evoluzione dei format ricettivi. Il settore degli uffici, invece, potrebbe registrare volumi di investimento più contenuti rispetto al passato, mentre il retail situato fuori dai centri urbani si configura come un'opportunità interessante in termini di rischio-rendimento. L'*high street*, d'altro canto, continua ad attrarre l'attenzione di investitori istituzionali, *family office* e grandi brand.

Le prospettive per il 2025 delineano un quadro di cauto ottimismo, sostenuto da una **domanda solida e da iniziative di riqualificazione urbana**. Le principali città italiane rimangono un polo attrattivo per i capitali, con particolare enfasi sugli asset innovativi e sostenibili. Il 2024 ha rappresentato un anno di svolta per il settore immobiliare italiano, segnando una ripresa significativa degli investimenti e introducendo nuove tendenze che potrebbero modellare il futuro del mercato nei prossimi anni.





Residenziale sotto osservazione: domanda, prezzi e sostenibilità

Nel primo trimestre del 2025, il mercato immobiliare residenziale italiano ha evidenziato segnali di ripresa, consolidando il trend positivo iniziato nel 2024. Secondo l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma, le compravendite residenziali hanno registrato un incremento dell'1,3% nel 2024, raggiungendo un totale di 719.578 transazioni. Per il 2025, le previsioni indicano un **numero di compravendite compreso tra 710.000 e 720.000** per l'intero anno, in linea con i volumi registrati nel 2024.

Per quanto riguarda i prezzi, nel 2024 si è osservata una crescita media annua dell'1,5% nei mercati principali e del 2,1% in quelli intermedi. Tuttavia, alcune città hanno registrato flessioni nei valori immobiliari; ad esempio, Milano ha segnato una diminuzione dell'1,5%, seguita da cali a Bari, Roma, Torino e Venezia Laguna. A livello nazionale, i prezzi degli immobili residenziali hanno registrato un **incremento medio compreso tra lo 0% e il 2%** nel primo trimestre del 2025. Città come Milano e Firenze hanno mostrato aumenti più significativi, con variazioni tra il 2% e il 4%, mentre altre città come Genova e Palermo hanno mantenuto una certa stabilità nei prezzi.

La domanda di abitazioni è rimasta robusta, sia per l'acquisto che per la locazione, favorita da una lieve ripresa della capacità di spesa delle famiglie e da condizioni di accesso al credito leggermente più favorevoli. Tuttavia, l'offerta di immobili di nuova costruzione o ristrutturati con elevati standard energetici rimane limitata, creando un **disallineamento tra domanda e disponibilità**.

Il settore delle locazioni ha registrato un aumento dei **canoni tra il 4% e il 6%** nelle principali città, trainato da una domanda in crescita e da un'offerta insufficiente. Le città universitarie e i centri economici maggiori sono particolarmente interessati da questa dinamica.

Un fenomeno emergente nel panorama immobiliare italiano è rappresentato dal **"Build-to-Rent" (BtR)**, ovvero la costruzione di immobili destinati esclusivamente all'affitto. Questo modello sta guadagnando attenzione tra gli investitori istituzionali, soprattutto nelle città con una forte presenza di studenti universitari e giovani professionisti, come Milano.



Secondo un rapporto di Colliers, l'Europa ha visto una **crescita dell'89% negli investimenti residenziali** nel 2021, con l'Italia che segue questa tendenza, sebbene il BtR sia ancora un asset class poco diffusa nel Paese. Uno studio della SDA Bocconi evidenzia che il BtR potrebbe offrire benefici economici, sociali e ambientali significativi, migliorando la qualità della vita e generando esternalità positive per le comunità locali.

Guardando al futuro, Nomisma prevede un consolidamento della crescita delle compravendite residenziali, con una stabilizzazione su livelli medio-alti di dinamismo del mercato. Si attende inoltre un aumento dei prezzi delle abitazioni e una crescita dei contratti di locazione, con incrementi rispettivamente del 2% e del 4%.

Le previsioni per il resto del 2025 indicano una moderata crescita del mercato immobiliare residenziale, sostenuta da una domanda stabile e da politiche monetarie favorevoli. Tuttavia, la carenza di offerta e le sfide legate alla sostenibilità e all'efficienza energetica degli immobili esistenti rappresentano fattori critici da monitorare. L'adozione di nuovi modelli abitativi, come il *Build-to-Rent*, potrebbe rappresentare una soluzione innovativa per rispondere alle esigenze emergenti del mercato e promuovere uno sviluppo sostenibile nel settore residenziale.



Mercato uffici in evoluzione: tra spazi green, smart working e investimenti mirati

Il mercato immobiliare degli uffici in Italia ha continuato a evolversi nei primi mesi del 2025, mostrando segnali positivi, ma anche sfide legate all'**offerta limitata di spazi di alta qualità** e alle trasformazioni strutturali in atto nel mondo del lavoro.



Sebbene i volumi complessivi di investimento siano rimasti sotto le medie pre-pandemia, l'interesse per gli immobili di alta qualità è stato sempre più evidente, con una crescente **preferenza per spazi certificati e sostenibili**. Nel corso del 2024, il settore aveva già mostrato segnali di recupero, ma l'inizio del 2025 ha consolidato questa tendenza, nonostante la complessità del contesto economico e i tassi d'interesse in aumento.

Nel segmento degli uffici, la domanda si è concentrata principalmente su **immobili di grado A e A+**, che hanno rappresentato una parte significativa delle transazioni, confermando la preferenza delle aziende per spazi moderni e ben posizionati. La qualità degli immobili rimane un fattore determinante, e le location centrali delle principali città italiane, come Milano, Roma e Torino, continuano a dominare le preferenze. **Milano** ha visto un notevole incremento nelle locazioni, con un assorbimento di oltre 80.000 mq nei primi tre mesi del 2025, segnando un aumento del 12% rispetto allo stesso periodo del 2024. Le zone centrali, come Porta Nuova, CityLife e il Quartiere Isola, sono state particolarmente richieste, in parte grazie a nuove iniziative di rigenerazione urbana che hanno reso queste aree ancora più attraenti per le aziende alla ricerca di spazi di alta qualità.

A **Roma**, il mercato ha registrato una ripresa moderata, con un assorbimento di circa 30.000 mq nel primo trimestre del 2025. Sebbene questo dato rappresenti un incremento rispetto al calo registrato nel 2024, la carenza di immobili di alta qualità, soprattutto nel CBD, continua a limitare la crescita del mercato. In questo contesto, i canoni di locazione nelle zone più richieste, come l'EUR e la zona tra il Colosseo e Termini, hanno visto una stabilizzazione, con un valore medio di 650 €/mq/anno, mentre i contratti più vantaggiosi continuano a concentrarsi su immobili dotati di certificazioni ESG, un trend che sta diventando sempre più rilevante per gli investitori e le aziende.

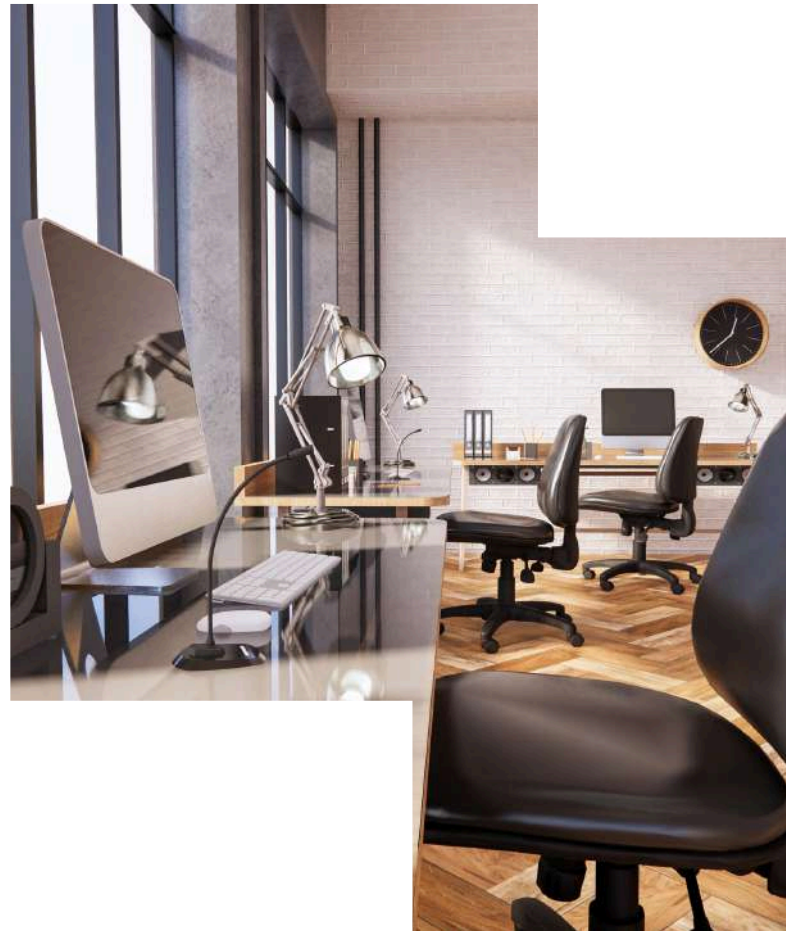


Dal punto di vista degli investimenti, il settore degli uffici ha continuato a guadagnare attenzione da parte degli **investitori istituzionali**, nonostante un contesto economico ancora incerto. Nei primi tre mesi del 2025, gli investimenti immobiliari in uffici hanno superato i 1,5 miliardi di euro, con un incremento del 10% rispetto allo stesso periodo del 2024. Milano ha attratto la maggior parte degli investimenti, con particolare interesse per gli immobili in prossimità delle fermate della metropolitana e nelle aree a più alta densità di servizi. Tuttavia, la scarsità di nuove costruzioni e il rallentamento nelle operazioni di dismissione hanno limitato il numero di transazioni rispetto agli anni precedenti.

L'attenzione crescente verso la sostenibilità continua a influenzare la domanda. Nel 2025, si stima che oltre il 40% delle nuove locazioni in Italia abbia riguardato **edifici certificati LEED, BREEAM o equivalenti**. Questo fenomeno è stato particolarmente evidente a Milano, dove la richiesta di edifici ad alte prestazioni energetiche è stata accompagnata da una forte crescita nelle operazioni di ristrutturazione e adattamento a standard più elevati. In un contesto di lavoro sempre più ibrido, le aziende hanno anche cominciato a valutare spazi che possano rispondere a nuove necessità di flessibilità e condivisione, favorendo l'interesse per gli immobili con soluzioni versatili e a misura di smart working.

Per il resto del 2025, le prospettive sono generalmente positive, con una domanda che rimarrà focalizzata su immobili moderni, sostenibili e ben posizionati, ma la crescita potrebbe rallentare se la scarsità di offerta continua a farsi sentire, soprattutto nelle città più dinamiche come Milano e Roma. Gli operatori dovranno continuare a rispondere a un mercato che richiede sempre più spazi adattabili e attenti ai temi della sostenibilità e dell'efficienza energetica. Le **politiche di workplace management** flessibile continueranno a influenzare le strategie aziendali, con le aziende che si concentreranno su soluzioni in grado di coniugare efficienza, sostenibilità e benessere dei lavoratori.

Il mercato degli uffici in Italia nel 2025 si caratterizzerà per una continua evoluzione, dove la qualità dell'offerta, la sostenibilità e l'adattabilità degli spazi saranno fattori cruciali per attrarre sia le aziende sia gli investitori. Gli sviluppi in corso in molte delle principali città italiane, insieme **all'attenzione crescente verso l'efficienza energetica**, saranno determinanti per il consolidamento di una ripresa che potrebbe proseguire, ma che richiederà una sempre maggiore capacità di adattamento alle esigenze di un mercato in costante trasformazione.





Spazi produttivi e logistici 4.0: l'Italia punta su qualità e resilienza

Il mercato immobiliare industriale e logistico in Italia ha registrato una crescita continua nel 2025, consolidandosi come uno dei settori più attrattivi per gli investitori, nonostante le sfide globali e le incertezze economiche. Il settore ha saputo rispondere in modo resiliente alle trasformazioni del panorama logistico e industriale, segnando un periodo di stabilizzazione dopo i tassi di crescita particolarmente elevati post-pandemia. La domanda di spazi logistici e industriali, in particolare, si è focalizzata su **asset strategici, sempre più orientati verso la sostenibilità e l'efficienza energetica**, caratteristiche che continuano a dominare le scelte degli operatori e degli investitori.

Nel primo trimestre del 2025, la domanda di spazi logistici ha continuato a crescere, spinta dalla sempre maggiore diffusione dell'e-commerce e dalla riorganizzazione delle catene di approvvigionamento. Le necessità di efficienza e sostenibilità sono diventate centrali per le aziende, che stanno cercando soluzioni logistiche che possano garantire un impatto ambientale ridotto e costi operativi più contenuti. Una tendenza significativa è **l'espansione della logistica "last-mile"** nelle aree urbane, dove la richiesta di spazi di distribuzione vicini ai centri cittadini è aumentata, in risposta alla domanda di consegne rapide e sempre più ecologiche.

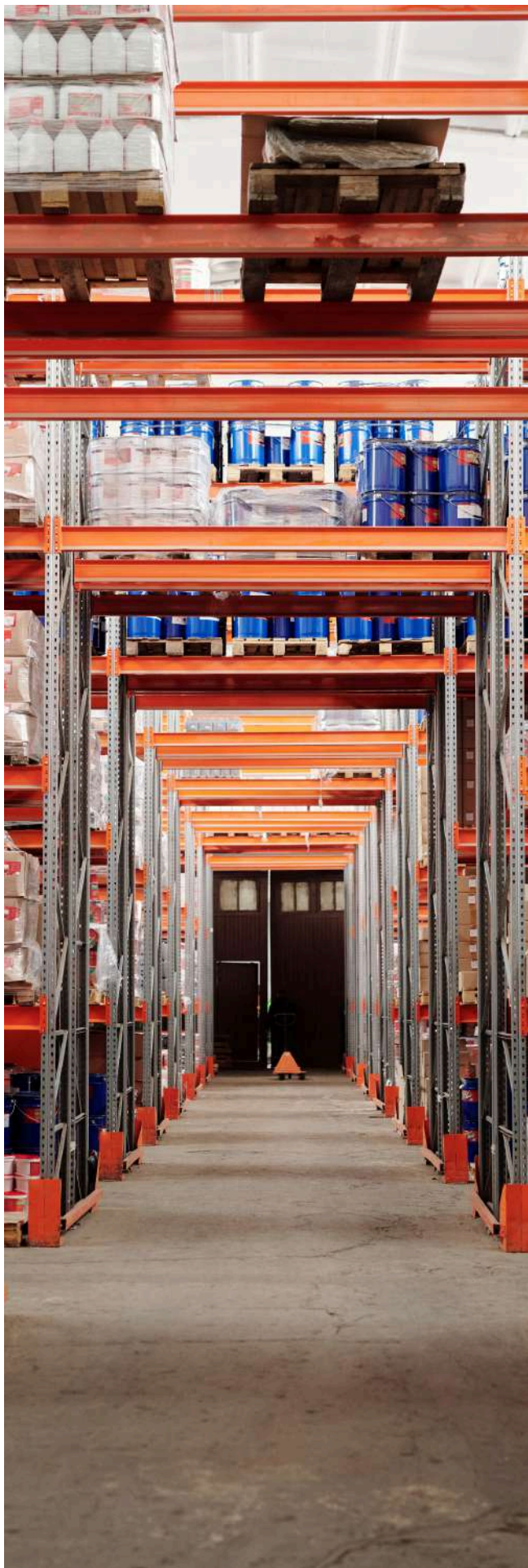
L'analisi dei dati conferma che nel 2025, il mercato ha visto un incremento della domanda di circa il 5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con il take-up che ha superato i 3 milioni di metri quadrati nei primi tre mesi dell'anno. Le regioni del Nord Italia, e in particolare la Lombardia, l'Emilia-Romagna e il Veneto, continuano a dominare il mercato, grazie alla loro infrastrutturazione avanzata e alla posizione strategica, essenziale per le operazioni logistiche a livello nazionale e internazionale.

Le operazioni immobiliari nel settore logistico sono state molto dinamiche, con investimenti che hanno raggiunto circa **1,1 miliardi di euro nei primi tre mesi del 2025**, pari al 35% del volume complessivo degli investimenti immobiliari commerciali in Italia.

Questo dato conferma l'interesse crescente degli investitori, in particolare quelli istituzionali, attratti da una domanda stabile e dalla prospettiva di rendimenti più elevati rispetto ad altri settori. I rendimenti prime per gli asset logistici di alta qualità si sono mantenuti stabili intorno al 4,8%, con punte fino al 4,3% per immobili situati in località strategiche come Milano, Bologna e Torino.

Un aspetto cruciale per il settore logistico nel 2025 è la crescente attenzione alla sostenibilità. I magazzini verdi, caratterizzati da alte certificazioni energetiche, soluzioni di automazione logistica avanzata e tecnologie per la riduzione dell'impatto ambientale, continuano a essere una priorità. Le aziende sono sempre più orientate verso l'investimento in **immobili dotati di soluzioni come pannelli solari, sistemi di gestione energetica intelligente e automazione**, al fine di ridurre i costi operativi a lungo termine e migliorare la sostenibilità delle loro operazioni.





Il segmento industriale ha visto, nei primi mesi del 2025, una crescente domanda di **stabilimenti produttivi moderni e altamente tecnologici**, soprattutto in settori ad alta intensità tecnologica e valore aggiunto, come l'automotive, la farmaceutica e l'elettronica. Le aziende italiane stanno concentrando gli sforzi per incrementare la resilienza delle loro catene di approvvigionamento e ridurre la dipendenza da fornitori esteri. In risposta a queste esigenze, molti operatori stanno investendo in nuovi impianti produttivi e nella ristrutturazione di spazi industriali esistenti, con un focus particolare sull'innovazione e l'efficienza energetica.

L'interesse per gli asset industriali ha spinto gli investimenti a superare i **2 miliardi di euro** nei primi tre mesi del 2025, un dato che conferma il consolidamento del settore come uno degli ambiti più attraenti per gli investitori. I rendimenti per gli immobili industriali di alta qualità si sono mantenuti stabili intorno al 5,5%, con una leggera compressione dei tassi di rendimento in seguito alla crescente competizione per gli asset più ricercati.

Le previsioni per il resto del 2025 indicano una crescita continua per il settore logistico, con una domanda sempre maggiore per spazi in grado di garantire un'**alta performance energetica e un'innovazione costante**. Le politiche di reshoring, infatti, potrebbero ulteriormente stimolare la domanda di stabilimenti produttivi, poiché le aziende italiane e internazionali cercano di rafforzare le loro filiere locali e ridurre il rischio di interruzioni globali nelle catene di approvvigionamento.

Il settore industriale e logistico in Italia nel 2025 si conferma un pilastro fondamentale del mercato immobiliare commerciale, con un interesse crescente da parte degli investitori e una **domanda orientata verso la qualità, la sostenibilità e l'innovazione**. Con una previsione di ulteriore espansione nei prossimi anni, il mercato continua ad essere uno degli ambiti più promettenti per chi cerca rendimenti stabili e opportunità di crescita a lungo termine.



Retail in Italia: tra ripresa e trasformazione

Il mercato immobiliare retail in Italia ha intrapreso nel 2024 un percorso di ripresa che, nei primi tre mesi del 2025, ha visto consolidarsi le tendenze positive avviate l'anno precedente.

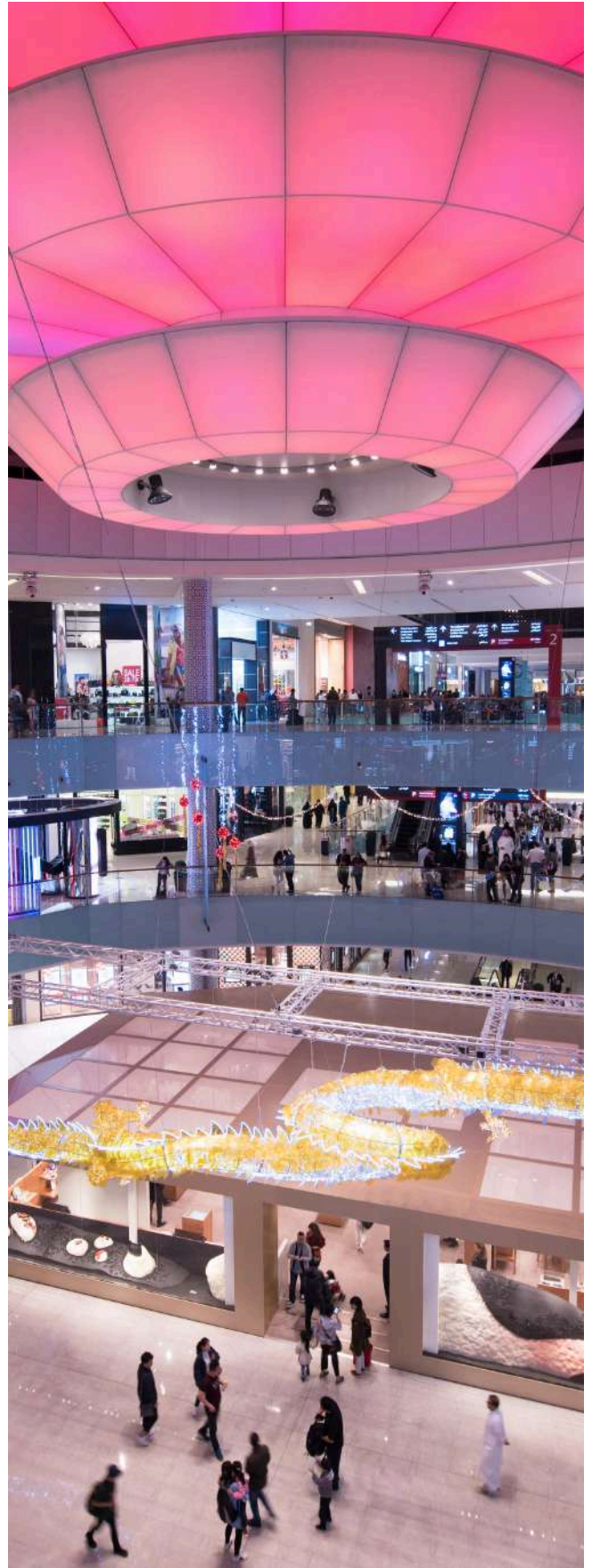
Sebbene il 2024 abbia segnato un punto di svolta con una crescita significativa degli investimenti, il 2025 si è presentato come un anno cruciale per il settore, con un'ulteriore espansione del segmento retail e l'adattamento alle nuove dinamiche legate all'**integrazione digitale** e alle esigenze dei consumatori.

Nel 2024, gli investimenti nel settore retail hanno toccato i **2,2 miliardi di euro, con un incremento del 205%** rispetto all'anno precedente. Questo trend è continuato nei primi tre mesi del 2025, dove si è registrato un ulteriore aumento del 15% rispetto allo stesso periodo del 2024. In particolare, il primo trimestre del 2025 ha visto una forte concentrazione di investimenti nelle aree urbanistiche di alto valore, come Milano, Roma, Firenze e Venezia, dove il retail ha beneficiato della ripresa del turismo internazionale e della crescita nei settori del lusso e del fashion.

I dati pubblicati da Nomisma e dall'Agenzia delle Entrate hanno confermato un notevole interesse da parte degli **investitori istituzionali**, con transazioni in immobili commerciali che hanno registrato rendimenti annui superiori al 5%, in linea con le stime previste.

Un settore che ha visto una forte accelerazione è stato l'**high street retail**, dove la domanda di spazi nelle principali vie dello shopping delle grandi città italiane è aumentata. Nel primo trimestre del 2025, si è assistito a una crescita del 12% rispetto all'anno precedente, alimentata dalla continua espansione dei marchi di lusso e dai brand emergenti, che hanno scelto di posizionarsi in location sempre più strategiche.

Le vie più prestigiose delle città italiane hanno visto anche un **rialzo dei canoni di locazione**, con incrementi che vanno dal 7% al 10% a seconda della posizione.





Parallelamente, il segmento dei centri commerciali ha continuato il suo processo di trasformazione. Nel 2024, molte strutture hanno subito importanti ristrutturazioni e aggiornamenti, con una spinta a migliorare l'**offerta di esperienze immersive**, intrattenimento e ristorazione. Questi trend sono proseguiti nei primi tre mesi del 2025, con una forte crescita della domanda di spazi destinati a esperienze interattive e soluzioni omnicanale, che integrano l'offerta fisica con quella digitale. Secondo i dati di OMI, le location più attrattive hanno visto aumentare la loro capacità di attrarre flussi di clienti, con il risultato che il tasso di occupazione dei centri commerciali ha toccato il 95%, rispetto al 92% registrato alla fine del 2024.

Il mercato della grande distribuzione organizzata (GDO) ha seguito una traiettoria simile, con una crescente domanda di spazi commerciali, soprattutto nelle aree periferiche e nei centri urbani minori. Nei primi mesi del 2025, le catene di supermercati e negozi di prossimità hanno ampliato ulteriormente la loro presenza, investendo in nuove aperture e in modernizzazione degli spazi esistenti. La GDO, particolarmente nelle regioni del Nord Italia, ha beneficiato di una **domanda crescente per spazi commerciali piccoli e ben localizzati**, con una preferenza per strutture più compatte e flessibili.

Tuttavia, nonostante l'evidente ripresa, il mercato immobiliare retail ha continuato a fare i conti con alcune sfide. La digitalizzazione e l'e-commerce sono fattori che hanno obbligato gli operatori a **ripensare il ruolo degli spazi fisici**. In risposta, sono stati sviluppati nuovi modelli di business che integrano l'esperienza online e offline. Le catene di retail fisico si sono adattate con una maggiore focalizzazione sulla strategia omnicanale, con un incremento delle vendite online che, tuttavia, non ha ridotto l'importanza degli spazi fisici, ma ne ha ampliato l'utilizzo come luoghi di esperienza diretta.

In aggiunta, le normative ambientali e la crescente attenzione alla sostenibilità stanno plasmando la costruzione e la gestione degli immobili commerciali. Sempre più progetti retail, sia per la GDO che per il settore high street, si stanno orientando verso **soluzioni ecocompatibili**, con un focus su efficienza energetica e materiali a basso impatto ambientale. Nel primo trimestre del 2025, la percentuale di progetti retail con certificazioni ambientali è aumentata del 18%, una tendenza che si prevede continuerà a crescere nel corso dell'anno.

Guardando al futuro, le prospettive per il settore retail in Italia restano positive. Gli investimenti nelle location più attrattive delle grandi città italiane continueranno a essere una priorità, mentre i retailer si concentreranno sempre di più sull'innovazione e sul miglioramento dell'esperienza di acquisto. La crescita del segmento high street, con un focus sulle **vie dello shopping di lusso e i distretti commerciali di fascia alta**, rappresenta un'opportunità da non sottovalutare per gli investitori.

Le aspettative per il 2025 sono altrettanto ottimistiche, con una continua espansione delle opportunità di **investimento nelle aree urbane e nei centri commerciali**.

La combinazione di maggiore digitalizzazione, esperienze immersive e attenzione alla sostenibilità farà del retail fisico un elemento chiave nell'ecosistema commerciale italiano, supportato da un mercato che continuerà a dare segnali di crescita sostenibile.





Italia, destinazione d'investimento: l'hospitality che traina il 2025



Il primo trimestre del 2025 conferma la traiettoria di crescita del mercato immobiliare turistico-ricettivo italiano, proseguendo il trend positivo osservato nel 2024. La domanda internazionale continua a sostenere il settore, con un incremento delle presenze turistiche e un rinnovato interesse per gli **investimenti in strutture alberghiere ed extralberghiere**.

Il settore alberghiero si conferma come uno degli asset immobiliari più attrattivi, con investimenti che nel secondo trimestre del 2024 hanno raggiunto i **690 milioni di euro**, rappresentando un incremento del 240% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Questo trend positivo è proseguito nel primo trimestre del 2025, con operazioni significative concentrate in città come Roma, Milano e Venezia, dove sono stati conclusi accordi per l'acquisizione e la ristrutturazione di hotel di lusso, spesso situati in edifici storici di pregio.

Nel primo trimestre del 2025, **l'Italia** si conferma protagonista del turismo globale ed europeo, grazie al fascino delle mete iconiche e alla capacità di attrarre nuovi segmenti di mercato; il mercato immobiliare turistico italiano ha mostrato segnali di robusta crescita, sostenuta da un **aumento della domanda internazionale** e da una rinnovata **fiducia degli investitori** nel settore alberghiero ed extralberghiero.

Secondo i dati dell'Osservatorio Turismo di Visit Italy, nel 2024 l'Italia ha registrato circa **448,7 milioni di presenze turistiche**, posizionandosi al terzo posto tra i Paesi europei con il 15,2% delle presenze totali in Europa. I flussi internazionali sono cresciuti dell'1,4%, guidati principalmente da Germania, Stati Uniti, Francia e Regno Unito, mentre si è osservata una lieve contrazione del turismo domestico (-2,5%). La permanenza media è scesa a 6,47 notti (-10,4%), riflettendo una preferenza per viaggi brevi e multi-destinazione.



Emergono nuove tendenze nel settore, come il **glamping e l'ospitalità eco-friendly**, che rispondono alla crescente sensibilità dei viaggiatori verso esperienze sostenibili e a contatto con la natura. Queste modalità di soggiorno stanno guadagnando terreno, soprattutto in regioni come la Toscana e la Sardegna, dove si coniugano paesaggi unici e offerte ricettive innovative.

Roma si conferma come la città più attrattiva per gli investitori, grazie a un mix di fattori, tra cui l'elevata domanda turistica, la presenza di un patrimonio immobiliare unico e le prospettive di crescita legate a eventi internazionali. Milano segue da vicino, con un mercato dinamico che vede l'apertura di nuove strutture ricettive e l'interesse crescente per soluzioni di ospitalità innovative.

Il segmento delle locazioni turistiche continua a espandersi, con una domanda in crescita per soluzioni di soggiorno flessibili e personalizzate. Nel 2025, si osserva un **aumento dei prezzi delle locazioni turistiche**, con una crescita stimata tra il 3% e il 4% rispetto all'anno precedente. Le località costiere e le città d'arte registrano una particolare vivacità, con un incremento delle richieste per immobili da destinare a locazioni brevi.

Le previsioni per il resto del 2025 indicano una prosecuzione del trend positivo, con un'attenzione particolare verso la qualità dell'offerta e l'adozione di tecnologie avanzate per migliorare l'esperienza degli ospiti. Si prevede un ulteriore incremento degli investimenti nel settore, con un focus su progetti che integrano **sostenibilità ambientale, efficienza energetica e soluzioni digitali**.



Il mercato immobiliare turistico-ricettivo italiano nel primo trimestre del 2025 mostra una **solida ripresa e prospettive di crescita sostenuta**, alimentate da una domanda diversificata e da un contesto favorevole agli investimenti. La capacità di adattarsi alle nuove esigenze dei viaggiatori e di innovare l'offerta sarà determinante per consolidare questa tendenza positiva nel medio-lungo periodo.



Milano

Via Vittor Pisani, 27 - 20124 | Tel. +39 02 67074380

Roma

Via Livenza, 3 - 00198 | Tel. +39 06 8440891

Genova

Via Ilva, 2 - 16128 | Tel. +39 02 67074380



info@protos-spa.it